



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

**Denumirea lucrării:** P.U.Z. ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

intravilan Timișoara, zona Mehala,  
 C.F. 408132, nr. cad. A574/1/3, C.F. 408133, nr. cad. A574/1/6,  
 C.F. 435097, nr. cad. A574/1/5/1, C.F. 435095, nr. cad. A574/1/5/2,  
**S teren=15.000 m<sup>2</sup>**

**Beneficiari:** BALASIU OCTAVIAN GHEORGHE, BALAS ELENA  
 SIMZIANA, DUCA AMBROZIU si sotia DUCA MARINELA, PRECOB  
 CRETU LIANA CODRUTA

**Proiectant general:** Timișoara, str. Bucovinei nr. 15/B  
 S.C. ATELIER CAAD S.R.L.

Arh. Cătălina BOCAN

**Data elaborării:** aug. 2015

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ- ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Timișoara, **zona Mehala**, C.F. 408132, nr. cad. A574/1/3, C.F. 408133, nr. cad. A574/1/6, C.F. 435097, nr. cad. A574/1/5/1, C.F. 435095, nr. cad. A574/1/5/2, **S teren 15000 m<sup>2</sup>**.

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest, în zona Mehala, cu acces din str. G. Alexandrescu (prin drumul de exploatare DE 620) și str. Petru Vintilă, a unor locuințe și funcțiuni complementare, pe o suprafața de **15.000 m<sup>2</sup>** teren. Delimitarea zonei studiate este făcută la nord-vest de drumul major cu profil PTT35 prevăzut prin PUG Timișoara etapa 3 (în vecinătatea HC 670 și DE 578), la nord-est de DE 575, la sud-est de drumul major cu profil PTT73 prevăzut în PUG Timișoara etapa 3 și respectiv LEA 110KV, la sud-vest de drumul de exploatare DE620.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren agricol în intravilanul localității Timișoara
- este adiacent altor Planuri urbanistice avizate deja.

■ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității.**

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL – ETAPA 2 – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN), zona studiată se încadrează în politica 6 - Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, programul 1- creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale.



Prin contextul urbanistic se definește conform noului PUG ca zonă cu destinație de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un plan parcellar de tip urban Uliu – Zonă de urbanizare – Locuințe individuale cu caracter urban.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de spații pentru depozitare, birouri, producție și parcaje.

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

**În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Timișoara, Certificatul de Urbanism nr. 2865 din 20.07.2015, beneficiari Balașiu Octavian, Balaș Elena, Duca Ambroziu, Duca Marinela și Crețu Liliana.**

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 – teren situat în intravilan – zonă propusă pentru locuințe; în acest sens s-a întocmit documentația necesară în vederea avizării PUZ-ului în Consiliul Local Timiș. S-a obținut avizul de oportunitate nr. 15/26.06..2015

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- Planul de Amenajare a Teritoriului municipiului Timișoara;
- R.G.U. aprobat cu HG 525 / 1996;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000
- PUG Timișoara, etapa 3.

În zona adiacentă amplasamentului s-au elaborat și aprobat următoarele P.U.Z.-uri:

- **Plan Urbanistic Zonal "Lotizare teren pentru construire locuințe și servicii", Zona Mehala, Timișoara (HCL 355/25.07.2006)**
- **Plan Urbanistic Zonal "Dezvoltare zona rezidențială cu funcțiuni complementare", Zona Torontal C.F. 403995, top 403995, Timișoara (HCL 154/20.03.2015)**

În urma analizării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului îi conferă o poziție importantă în cadrul zonei
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **locuințe individuale cu regim redus de înălțime de tip urban**, în concordanță cu construcții existente deja în zona, în intravilanul municipiului Timișoara;

**Pr. nr. 269/2014 – PUZ – Zona locuinte și funcțiuni complementare** - intravilan extins Timișoara, zona Mehala, C.F. 408132, nr. cad. A574/1/3, C.F. 408133, nr. cad. A574/1/6, C.F. 435097, nr. cad. A574/1/5/1, C.F. 435095, nr. cad. 2 A574/1/5/2, **S teren=15.000 m<sup>2</sup>, Beneficiari:** BALASIU OCTAVIAN GHEORGHE, BALAS ELENA SIMZIANA, DUCA AMBROZIU si sotia DUCA MARINELA, PRECOB CRETU LIANA CODRUTA

**MEMROIU DE PREZENTARE**



- pentru realizarea zonelor de mai sus se propune:
  - rezolvarea circulațiilor ținând cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de trama majoră propusă prin PUG Timișoara etapa 3.
  - echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, cu acces cu acces din str. G. Alexandrescu (prin drumul de exploatare DE 620) și str. Petru Vintilă.

Amplasamentul face parte din intravilanul municipiului Timișoara.

Planul urbanistic general al Municipiului Timișoara propune pentru această zonă locuințe cu caracter urban. Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva artere majore care să relaționeze și să fluidizeze circulația.

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare .

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul este situat în nord-vestul municipiului Timișoara, amplasat în stânga sus față de strada G. Alexandrescu. Vecinătățile sunt:

- la nord-vest parcele private arabil și curți construcții în PUZ aprobat cu HCL 355/2006

- la sud-vest drumul de exploatare DE 620 și parcele private

- la nord-est parcele private în PUZ aprobat cu HCL nr.154/2015 și parcele private nereglementate

- la sud-est parcele private, arabil intravilan

Suprafața totală a terenului este de **15000 m<sup>2</sup>**.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații. Pe teren există un canal de desecare, aflat în proprietatea privată a deținătorilor de parcele pe care acesta le străbate.

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și ades capricioase
- veri uscate și lungi



- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8° C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. >30 ° C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor: 660 mm/ an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/m<sup>2</sup> la 21.06 și 118cal/m<sup>2</sup> la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

**Morfologic**, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

**Geologic**, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristica și de diferite consolidări specifica câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5 m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00 m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70 m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic K<sub>s</sub>=0,20 și perioada de colț T<sub>c</sub>=1,0 sec.

## **2.4. CIRCULAȚIA**

În prezent accesul pe parcelă se poate face din str. G. Alexandrescu (prin drumul de exploatare DE 620) și str. Petru Vintilă.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan. Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este repartizată în felul următor:

- C.F. 408132, nr. cad. A574/1/3 5000 m<sup>2</sup>, C.F. 408133, nr. cad. A574/1/6 8000 m<sup>2</sup>, arabil intravilan, beneficiari BALASIU OCTAVIAN GHEORGHE, BALAS ELENA SIMZIANA



- C.F. 435097, nr. cad. A574/1/5/1 1000 m<sup>2</sup>, C.F. 435095, nr. cad. A574/1/5/2 1000 m<sup>2</sup>, arabil intravilan, beneficiari DUCA AMBROZIU si soția DUCA MARINELA, PRECOB CRETU LIANA CODRUTA

**TOTAL S teren=15.000 m<sup>2</sup>**

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri cu destinația de curți construcții, aflate în proprietate privată
- b) drumul de exploatare DE 720 la sud-vest și DE 575 la nord- est
- c) terenuri arabile în intravilan, aflate în proprietate privată
- d) o linie aeriană 110 KV la sud – est
- e) un canal de desecare, aflat în proprietatea privată a deținătorilor de parcele pe care acesta le străbate

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

- a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):
  - traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;
  - accesul din DE 720 și str. P. Vintilă pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară, coordonat cu planurile urbanistice deja aprobate;
- b) funcționale
  - existența canalului de desecare menționat anterior.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

### a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită, la sud-vest de drumul de exploatare DE 720 și la nord este de DE 575. În interiorul zonei există strada P. Vintilă, rezultată în urma P.U.Z. avizat anterior (HCL 355/2006).

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

### b) Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare, precum și canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

În interiorul terenului studiat există un canal de desecare, aflat în proprietatea privată a deținătorilor de parcele pe care acesta le străbate.



c) Alimentarea cu gaze naturale

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există rețea de gaze naturale.

d) Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

e) Telefonizare

În zonă există cabluri fibră optică, ce impune restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora se va cere un aviz de principiu de la TELEKOM.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent, zona nu este dotată cu canalizare centralizată, nici cu rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de canalele de desecare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la str. G. Alexandrescu, datorită intensității traficului.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul municipiului;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Conform prevederilor P.U.G. etapa 3 pentru această zonă sunt propuse funcțiuni de locuințe urbane.

▪ **RIDICAREA TOPOGRAFICĂ**

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri.



### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

În P.U.G.\_R.L.U. Timișoarei această zonă este încadrată în intravilan, teren cu destinație agricolă sau liber. Zona de urbanizare este ULiU și are caracterul propus de zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică - PUZ – Zonă de urbanizare locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un plan parcellar de tip urban.

Din discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii. Documentația propune utilizările funcționale ale zonei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au impus restricții precum și culoarele de protecție.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Canalul de desecare existent, aflat în proprietatea privată a deținătorilor de parcele pe care acesta le străbate, se menține, se regularizează și va face parte din spațiile verzi propuse.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.Z.-ul director.

Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările ulterioare: în interiorul terenului aferent investiției sunt propuse căi de circulație conforme cu prevederile din PUG Timișoara etapa 3, profilele transversale aferente fiind prezentate pe planșa de reglementări. Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămintă bituminoasă din mixturi asfaltice.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone pentru **locuințe individuale și funcțiuni complementare (Liu conform PUG Timișoara etapa 3)**;
- asigurarea mai multor accese în zona studiată;
- spații verzi – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic (**Ve conform PUG Timișoara etapa 3**)
- **regim de înălțime maxim (S)+P+1E+M/Er pentru zona de locuințe și dotări P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. Maxim = 0,9, H max. cornișă 8 m, H max. coamă 12 m;**
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz

TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 0256228717  
 Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315  
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.  
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează  
 posibilitățile de edificare

Bilanț teritorial:

Destinație teren	Situția existentă		Situția propusă	
	suprafață	procente	suprafață	procente
Teren	15000,00mp	100,00%	15000,00mp	100,00%
Zonă de locuințe și dotări			10184,00mp	67.89%
Spații verzi			1500,00mp	10.00%
Circulații auto și pietonale, spații verzi de aliniament-suprafața destinată trecerii în domeniul public			3316.00mp	22.11%
<b>Total</b>	<b>15000,00mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>15000,00mp</b>	<b>100,00%</b>

Investiția se va face gradat și etapizat.

Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele astfel că există posibilitatea ca ele să aibă ulterior destinații diferite. Fiecare clădire va avea utilitățile proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare necesare.

Se vor asigura locuri de parcare pentru locatari

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 10 m față de limitele de fund a parcelelor.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Va fi conform memoriilor de specialitate.

### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Întocmit, șef proiect,  
 Arh. Cătălina BOCAN